

Категорія справи № 910/2426/13: не визначено.

Надіслано судом: не визначено. Зареєстровано: 14.10.2013. Оприлюднено: 14.10.2013.



ГОСПОДАРСЬКИЙ СУД міста КИЄВА 01030, м.Київ, вул.Б.Хмельницького,44-Б тел. 284-18-98 **РІШЕННЯ**

ІМЕНЕМ УКРАЇНИ

Справа № 910/2426/13 02.10.13

За позовом Прокурора Дарницького району м. Києва в інтересах держави в особі Київської міської ради до Приватного підприємства "Фірма "Вікторія" **про** розірвання договору оренди земельної ділянки від 24.11.2003 р.

Судді: Баранов Д.О.
(головуючий)

Курдельчук І.Д.

Марченко О.В.

за участю представників:

Від позивачане з'явився Від відповідача Дорошенко С.О. (довіреність від 20.06.2013 р.) Від прокуратури Такташов О.Я (посв. № 020694)

ОБСТАВИНИ СПРАВИ:

Прокурор Дарницького району м. Києва звернувся в інтересах держави в особі Київської міської ради з позовом до Приватного підприємства "Фірма "Вікторія" про розірвання договору оренди земельної ділянки від 24.11.2003 р.

Ухвалою суду від 08.02.2013 р. порушено провадження у справі та призначено до розгляду на 13.03.2013 р.

Відповідно до ухвал суду від 13.03.2013 р., 27.03.2013 р., 05.04.2013 р. та 17.04.2013 р. розгляд справи відкладався.

17.04.2013 р. судом постановлено ухвалу про розгляд справи колегією суддів.

Розпорядженням голови Господарського суду міста Києва від 25.04.2013 р. визначено колегію для розгляду справи № 910/2426/13 у складі: Баранова Д.О. (головуючий), Курдельчука І.Д., Нечая О.В.

Ухвалою від 26.04.2013 р. справу призначено до розгляду на 24.05.2013 р., а в подальшому відкладено на 14.06.2013 р.

У зв'язку із перебуванням судді Нечая О.В. на лікарняному розпорядженням голови Господарського суду міста Києва від 13.06.2013 р. визначено колегію для розгляду справи № 910/2426/13 у складі: Баранова Д.О. (головуючий), Курдельчука І.Д., Ониськів О.М.

Ухвалами суду від 14.06.2013 р., 10.07.2013 р. та 24.07.2013 р. розгляд справи відкладався.

У зв'язку із перебуванням судді Ониськів О.М. у відпустці розпорядженням голови Господарського суду міста Києва від 22.07.2013 р. визначено колегію для розгляду справи № 910/2426/13 у складі: Баранова Д.О. (головуючий), Курдельчука І.Д., Марченко О.В.

Ухвалою суду від 24.07.2013 р. розгляд справи було відкладено на 04.09.2013 р.

04.09.2013 р. від відповідача до суду надійшло клопотання про зупинення провадження у справі.

З огляду на перебування судді Баранова Д.О. на лікарняному, розпорядженням заступника голови Господарського суду міста Києва від 04.09.2013 р. справу № 910/2426/13 передано на розгляд колегії у складі суддів: Івченка А.М. (головуючий), Курдельчука І.Д., Марченко О.В.

Зважаючи на вихід судді Баранова Д.О. з лікарняного, 17.09.2013 р. голова Господарського суду міста Києва розпорядився передати справу № 910/2426/13 для розгляду колегії суддів у складі: Баранова Д.О. (головуючий), Курдельчука І.Д., Бондарчук В.В., якими було прийнято справу до свого провадження.

18.09.2013 р. та 25.09.2013 р. розгляд справи відкладався.

Розпорядженням голови Господарського суду міста Києва 02.10.2013 р. справу № 910/2426/13 було передано на розгляд колегії суддів у складі: Баранова Д.О. (головуючий), Курдельчука І.Д., Марченко О.В., якою справу було прийнято до провадження.

Станом на час розгляду справи від прокуратури Дарницького району м. Києва надійшло клопотання про відкладення розгляду справи.

02.10.2013 р. в судовому засіданні представник прокурора підтримав клопотання про відкладення розгляду справи, мотивоване необхідністю додаткового часу для отримання від Інспекції державного архітектурно-будівельного контролю та Державної екологічної інспекції у м. Києві документів, витребуваних попередньою ухвалою суду.

Представник відповідача заперечив проти відкладення розгляду справи.

Розглянувши клопотання прокурора про відкладення розгляду справи, суд не вбачає підстав для його задоволення, оскільки провадження у справі № 910/2426/13 триває значний проміжок часу, а тому слід вважати, що прокурор мав достатньо часу для зібрання та подання до суду доказів на підтвердження своєї правової позиції. Поряд з викладеним, суд враховує законодавчу обмеженість тривалості строку вирішення спору, клопотання про продовження якого в матеріалах справи відсутнє.

Поряд з викладеним, за наслідками заслухання думки учасників процесу суд відхиляє подане раніше клопотання відповідача про зупинення провадження у справі до вирішення Окружним адміністративним судом міста Києва справи № 826/12949/13-а за позовом Приватного підприємства "Фірма "Вікторія" до Державної екологічної інспекції у м. Києві про визнання протиправними дій та бездіяльності посадових осіб останньої, про скасування наказу та про визнання відсутності компетенції вчиняти певні дії. Відхиляючи вказане клопотання, суд виходить з того, що відповідач не підтвердив належними доказами факт відкриття провадження у адміністративній справі, оскільки жодного процесуального документа адміністративного суду не надав, окрім копії власного адміністративного позову, що не може вважатися підставою для зупинення провадження у справі.

В ході судового засідання представники прокурора та відповідача підтримали свої правові позиції у справі відповідно до поданих ними документів.

Позивач уповноваженого представника в судові засідання в черговий раз не направив, про причини його неявки суд не повідомив. Зважаючи на те, що позивач був обізнаний з датою, часом і місцем проведення судового засідання (повідомлення про вручення поштового відправлення в матеріалах справи) та мав достатньо часу для належної підготовки до судового засідання, суд вважає за можливе завершити розгляд спору по суті в даному засіданні за відсутності представника позивача.

Дослідивши матеріали справи, оглянувши оригінали копій документів, що знаходяться в матеріалах справи, заслухавши пояснення представників, всебічно і повно з'ясувавши всі фактичні дані, на яких ґрунтується позов, об'єктивно оцінивши докази, які мають значення для розгляду справи і вирішення спору по суті, суд

ВСТАНОВИВ:

Рішенням Київської міської ради від 26.06.2003 № 549-5/709 "Про надання і вилучення земельних ділянок та припинення права користування землею" було затверджено проект відведення земельної ділянки Приватному підприємству "Фірма "Вікторія" земельної ділянки для будівництва, експлуатації та обслуговування соціально-громадського розважального центру на Дніпровській Набережній (між Київським міським крейсерським яхтклубом та ТОВ "Княжий Затон") у Дарницькому районі м. Києва та передано в довгострокову оренду на 25 років земельну ділянку площею 4,5 га для будівництва, експлуатації та обслуговування соціально-громадського розважального центру на Дніпровській набережній (між Київським міським крейсерським яхтклубом та ТОВ "Княжий Затон") у Дарницькому районі м. Києва за рахунок земель міської забудови.

На підставі вказаного рішення 24.11.2003 р. між Київською міською радою (орендодавець) та Приватним підприємством "Фірма "Вікторія" (орендар) укладено договір оренди земельної ділянки, відповідно до якого орендодавець передав орендарю у довгострокову оренду на 25 років земельну ділянку на Дніпровській Набережній (між Київським міським крейсерським яхтклубом та ТОВ "Княжий Затон") у Дарницькому районі м. Києва площею 4,5013 га (кадастровий номер 8000000000:90:009:0050) для будівництва, експлуатації та обслуговування соціально-громадського розважального центру. Даний договір зареєстровано Головним управлінням земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації), про що 06.03.2004 р. було зроблено запис за №63-6-00104 у книзі записів державної реєстрації договорів.

В подальшому відповідно до рішення Київської міської ради від 18.11.2004 р. № 737/2147 "Про внесення змін до рішення Київської міської ради від 26.06.2003 р. № 549- 5/709 "Про надання і вилучення земельних ділянок та припинення користування землею" внесено зміни до рішення Київської міської ради від 26.06.2003 р. № 549-5/709, а саме: у пунктах 1 та 2 слова "соціально-громадського розважального центру" замінено словами "соціально-громадського торговельного та розважального центру з паркінгом". Зважаючи на дане рішення, 25.03.2005 р. відповідні зміни було внесено також до договору оренди земельної ділянки 24.11.2003 р.

Як слідує з поданої позовної заяви, в ході проведення прокуратурою Дарницького району м. Києва перевірки додержання вимог чинного земельного законодавства Приватним підприємством "Фірма "Вікторія" при використанні вказаної земельної ділянки було встановлено порушення відповідачем умов договору оренди, що виявилось у невикористанні останнім земельної ділянки відповідно до її цільового призначення.

Так, прокурор зазначає, що всупереч вимогам договору оренди та ст. 96 Земельного кодексу України, станом на даний час Приватним підприємством "Фірма "Вікторія" будівельні роботи на відведеній земельній ділянці не розпочато.

Таким чином, зважаючи на невиконання обов'язків землекористувача Приватним підприємством "Фірма "Вікторія", прокурор просить суд розірвати договір оренди земельної (кадастровий номер 8 000 000 000:90:009:050) на Дніпровській Набережній (між Київським міським крейсерським яхтклубом та ТОВ "Княжий Затон") у Дарницькому районі м. Києва між Київською міською радою та Приватним підприємством "Фірма "Вікторія" від 24.11.2003 р., зареєстрований у книзі записів державної реєстрації договорів 06.03.2004 р. за № 63-6-00104, та договір про внесення змін до договору оренди земельної ділянки від 25.03.2005 р., зареєстрований у книзі записів державної реєстрації договорів 08.04.2005 р. за № 63-6-00236, а також зобов'язати Приватне підприємство "Фірма "Вікторія" повернути Київській міській раді земельну ділянку площею 4,50 га (кадастровий номер 8000000000:90:009:050) вартістю 16 340 788, 96 грн. на Дніпровській Набережній (між Київським міським крейсерським яхтклубом та ТОВ "Княжий Затон") у Дарницькому районі м. Києва.

Відповідач, в свою чергу, проти позовних вимог заперечував в повному обсязі, мотивуючи свої заперечення відсутністю в матеріалах справи доказів використання ним земельної ділянки не за цільовим призначенням. При цьому, відповідач стверджує, що прокурор помилково ототожнює поняття "невикористання земельної ділянки" та "використання земельної ділянки не за цільовим

призначенням", а невиконання будівельних робіт на ній пояснює тривалою процедурою підготовчих робіт (отримання та узгодження технічних умов та вихідних даних з розроблення та узгодження проектної документації), без здійснення яких початок виконання будівельних робіт не є можливим.

Оцінюючи подані сторонами докази за своїм внутрішнім переконанням, що ґрунтується на всебічному, повному і об'єктивному розгляді в судовому засіданні всіх обставин справи в їх сукупності, та враховуючи, що кожна сторона повинна довести ті обставини, на які вона посилається як на підставу своїх вимог і заперечень, суд вважає, що позовні вимоги не підлягають задоволенню з наступних підстав.

Відповідно до ст. 93 Земельного кодексу України право оренди земельної ділянки - це засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для провадження підприємницької та іншої діяльності.

Стаття 96 Земельного кодексу України встановлює обов'язок землекористувача забезпечувати використання землі за цільовим призначенням.

Статтею 13 Закону України "Про оренду землі" визначено, що договір оренди землі - це договір, за яким орендодавець зобов'язаний за плату передати орендареві земельну ділянку у володіння і користування на певний строк, а орендар зобов'язаний використовувати земельну ділянку відповідно до умов договору та вимог земельного законодавства.

За умовами договору оренди земельної ділянки від 24.11.2003 р. з подальшими його змінами земельну ділянку на Дніпровській Набережній було надано Приватному підприємству "Фірма "Вікторія" для будівництва, експлуатації та обслуговування соціально-громадського торговельного та розважального центру з паркінгом.

Пунктом 7.2 вказаного договору встановлюється обов'язок орендаря використовувати земельну ділянку відповідно до її цільового призначення.

Згідно зі ст. 32 Закону України "Про оренду землі" на вимогу однієї із сторін договір оренди землі може бути достроково розірваний за рішенням суду в разі невиконання сторонами обов'язків, передбачених статтями 24 і 25 цього Закону та умовами договору, в разі випадкового знищення чи пошкодження об'єкта оренди, яке істотно перешкоджає передбаченому договором використанню земельної ділянки, а також на підставах, визначених Земельним кодексом України та іншими законами України.

Відповідно до статті 141 Земельного кодексу України однією з підстав для припинення права користування земельною ділянкою є використання земельної ділянки не за цільовим призначенням.

В матеріалах справи міститься акт обстеження земельної ділянки Головного управління земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 10.12.2012 р. № 1489/02, за результатами здійснення якого ознак будівництва на орендованій відповідачем земельній ділянці не виявлено, земельна ділянка не використовується, на земельній ділянці виявлені зелені насадження.

Прокурор зазначає, що вказаний акт свідчить про те, що орендована відповідачем земельна ділянка на Дніпровській набережній за цільовим призначенням не використовується, що є підставою для розірвання договору оренди.

Про невиконання відповідачем умов договору щодо використання землі за цільовим призначенням може свідчити, зокрема, відсутність проведення будь-яких будівельних робіт на об'єкті, що може підтверджуватися, наприклад, актом, складеним Державною архітектурно-будівельною інспекцією. Разом з тим слід звернути увагу на те, що підставою для розірвання договору оренди землі є саме факт використання землі не за цільовим призначенням, а не, наприклад, невикористання земельної ділянки для забудови протягом трьох років підряд. Дана правова позиція Вищого господарського суду України викладена в постанові Пленуму "Про деякі питання практики розгляду справ у спорах, що виникають із земельних відносин" від 17.05.2011 р. № 6.

Однак, всупереч твердженням прокурора, докази використання земельної ділянки не за цільовим призначенням, тобто іншим чином ніж здійснення будівництва об'єкту нерухомості, прокурором до матеріалів справи подані не були, так само як і не були пред'явлені для огляду в судовому засіданні.

Окрім того, в ході провадження у справі № 910/2426/13, а саме 08.07.2013 р., Державною екологічною інспекцією у м. Києві було проведено позапланову перевірку земельної ділянки на Дніпровській Набережній (між Київським міським крейсерським яхтклубом та ТОВ "Княжий Затон") площею 4,5013 га (кадастровий номер 8000000000:90:009:0050), за наслідками чого виявлено, що вказана земельна ділянка парканом не огорожена, фактично не використовується, на ній розташовані зелені насадження, а також встановлено факт засмічення ґрунту побутовими відходами, що порушує природоохоронне законодавство.

Результати проведеної перевірки оформлено актом обстеження засміченої земельної ділянки (до акта перевірки дотримання вимог природоохоронного законодавства) № 08/975а від 08.07.2013 р., який долучено до матеріалів справи. При цьому, сам акт перевірки дотримання вимог природоохоронного законодавства, що є носієм доказової інформації про виявлені порушення вимог законодавства у сфері охорони навколишнього природного середовища та його дотримання, ні прокурором, ні позивачем до суду не надано.

Окрім того, суд вважає за необхідне зазначити, що посилення прокурора на вказані обставини, що були встановлені вже після порушення провадження у даній справі, фактично являють собою зміну підстав позову, що відповідно до господарського процесуального законодавства має бути оформлено відповідною письмовою заявою, правом на подання якої прокурор не скористався.

Отже, факт порушення земельного законодавства, зокрема щодо нецільового використання земельної ділянки, повинен підтверджуватись актом перевірки дотримання вимог земельного законодавства, складеним компетентним органом, у встановленому порядку, та тільки останні можуть підтвердити сам факт порушення земельного законодавства, розмір зайнятої ділянки та період часу, протягом якого вона використовується без належних правових підстав. Аналогічна правова позиція викладена в постанові Вищого господарського суду України від 18.06.2012 р. у справі № 5002-19/3838-2011.

Проте, допустимі докази на підтвердження позовних вимог, зокрема, акт порушення вимог земельного законодавства, протокол про адміністративне правопорушення, припис (з вимогою про усунення порушення земельного законодавства) органу, який здійснює контроль за дотриманням земельного законодавства, в матеріалах справи відсутні.

Окрім того, суд звертає увагу на те, що умовами договору оренди земельної ділянки від 24.11.2003 р. строків початку будівництва та введення об'єкту нерухомості в експлуатацію не встановлено. Також, виходячи з поданих в матеріали справи документів вбачається, що в період з моменту укладення договору оренди відповідачем вживаються заходи щодо проектування, отримання дозвільної документації тощо, спрямовані на будівництво соціально-громадського торговельного та розважального центру з паркінгом, що було затримано з незалежних від нього причин.

Отже, зважаючи на відсутність встановлення факту порушення відповідачем вимог природоохоронного законодавства, заявлені прокурором Дарницького району м. Києва позовні вимоги про розірвання договору оренди земельної (кадастровий номер 8 000 000 000:90:009:050) на Дніпровській Набережній (між Київським міським крейсерським яхтклубом та ТОВ "Княжий Затон") у Дарницькому районі м. Києва між Київською міською радою та Приватним підприємством "Фірма "Вікторія" від 24.11.2003 р., зареєстрований у книзі записів державної реєстрації договорів 06.03.2004 р. за № 63-6-00104, та договір про внесення змін до договору оренди земельної ділянки від 25.03.2005 р., зареєстрований у книзі записів державної реєстрації договорів 08.04.2005 р. за № 63-6-00236, а також зобов'язати Приватне підприємство "Фірма "Вікторія" повернути Київській міській раді земельну ділянку площею 4,50 га (кадастровий номер 8000000000:90:009:050) вартістю 16 340 788, 96 грн. на Дніпровській Набережній (між Київським міським крейсерським яхтклубом та ТОВ "Княжий Затон") у Дарницькому районі м. Києва, є безпідставними, не ґрунтуються на нормах діючого законодавства, а також не доведені належними доказами, наслідком чого є відмова у задоволенні вказаного позову.

Згідно п. 4.6. Постанови Пленуму Вищого Господарського суду України №7 від 21.02.2013 р. "Про деякі питання практики застосування розділу VI Господарського процесуального кодексу України" приймаючи рішення зі справи, провадження в якій порушено за заявою прокурора, господарський суд у разі повного або часткового задоволення позову (скарги) стягує судовий збір з відповідача (повністю або пропорційно задоволеним вимогам), якщо він не звільнений від сплати судового збору; у разі ж повної або часткової відмови в позові судовий збір стягується з визначеного прокурором позивача (так само повністю або пропорційно задоволеним вимогам), за винятком випадків, коли останнього звільнено від сплати судового збору, та коли позивачем у справі є сам прокурор. Стягнення відповідних сум судового збору здійснюється в доход державного бюджету України.

Витрати по сплаті судового збору відповідно до ч. 5 ст. 49 Господарського процесуального кодексу України, покладаються на позивача, тобто на Київську міську раду.

На підставі наведеного та керуючись ст. ст. 32, 33, 49, 75, 82-85 Господарського процесуального кодексу України, суд

В И Р І Ш И В:

1. У позові відмовити повністю.
2. Стягнути з Київської міської ради (01044, м. Київ, вул. Хрещатик, 36, код ЄДРПОУ 22883141) до Державного бюджету України судовий збір у сумі 1 073 (одну тисячу сімдесят три) грн. 00 коп.

Рішення господарського суду набирає законної сили після закінчення строку подання апеляційної скарги, якщо апеляційну скаргу не було подано. У разі подання апеляційної скарги рішення, якщо його не скасовано, набирає законної сили після розгляду справи апеляційним господарським судом.

Судді Д.О. Баранов (головуючий) І.Д. Курдельчук О.В. Марченко

Повне рішення складено: 07.10.2013 р.